

# Exposé

## Einfamilienhaus in Jesteburg

### Architektenhaus auf Traumgrundstück in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-407529

### Einfamilienhaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Marlene Vasic

An den Birken 23 A  
21266 Jesteburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.252,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Immobilie mit Schwimmhalle in ruhiger Lage von Jesteburg

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Jesteburgs, im Ortsteil Itzenbüttel, steht dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, das Moderne und Wohlfühlatmosphäre perfekt miteinander verbindet.

Das Haus wurde 1997 errichtet, 2004 um eine großzügige Schwimmhalle erweitert und im Jahr 2017 umfassend modernisiert. Dabei erhielt es modernste Haustechnik, eine hochwertige Ausstattung und ein neues Gestaltungskonzept, das den Charakter der Immobilie zeitgemäß interpretiert.

Das rund 1.252 m<sup>2</sup> große Grundstück wurde vollständig neu angelegt. Es bietet eine automatische Bewässerungsanlage, eine stilvolle Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und direkter Verbindung zum Haupthaus, einen Carport sowie eine Garage. Der gepflegte Garten mit Südwestterrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe und Qualität legen.

Die Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Dachgeschoss. Insgesamt stehen sieben Zimmer, drei Bäder, eine moderne Küche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Heizung und Schwimmbadtechnik zur Verfügung.

Der Eingangsbereich empfängt Sie großzügig und offen. Eine geschwungene Treppe aus Holz und Metall führt ins Obergeschoss und prägt das Raumgefühl. Von hier gelangen Sie in die moderne Küche mit Edelstahlfronten und in den angrenzenden Essbereich, der fließend in das helle Wohnzimmer übergeht. Hier sorgt ein drehbarer Designerkamin aus Edelstahl für eine stilvolle Atmosphäre.

Ein Duschbad im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich vier helle Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein luxuriöses Vollbad, ein weiteres Duschbad sowie ein großzügiges Ankleidezimmer unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Klarheit, natürliche Materialien und ein durchdachtes Lichtkonzept bestimmen das Erscheinungsbild des Hauses. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern sorgt für behagliche Wärme. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung (Bj. 1997); das Brauchwasser wird zusätzlich durch eine Solaranlage umweltfreundlich erwärmt. Die Böden sind mit Natursteinfliesen, Fliesen und Teppich belegt.

Der Garten wurde liebevoll und hochwertig neugestaltet – mit aufwendigen Pflasterarbeiten und einer harmonischen Bepflanzung. Die sonnige Südwestterrasse bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne und lädt zum Verweilen ein.

Diese Immobilie überzeugt durch exklusive Ausstattung, durchdachtes Raumkonzept und ruhige Lage. Die Nähe zur Hamburger Innenstadt, die hervorragende Infrastruktur und die naturnahe Umgebung machen dieses Haus zu einem idealen Ort für Menschen, die Komfort, Stil und Lebensqualität gleichermaßen schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Jesteburg ist eine der attraktivsten Gemeinden südlich von Hamburg. Rund 8.000 Einwohner schätzen hier die gelungene Verbindung aus ländlicher Idylle und Großstadtnähe. Die Gemeinde liegt idyllisch an der Seeve, nur etwa 30 Kilometer südlich von Hamburg und am Rand der Lüneburger Heide – mitten im Grünen und doch bestens angebunden.

Die Hamburger Innenstadt ist in nur rund 30 Autominuten erreichbar, was Jesteburg besonders für Berufspendler und Familien zu einem begehrten Wohnort macht.

Das Freizeitangebot ist vielfältig: eine Tennishalle, der Reit- und Fahrverein Nordheide, das Freibad, eine gut ausgestattete Gemeindebücherei und zahlreiche Vereine bieten Abwechslung für Groß und Klein. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt – mit mehreren Ärzten, Apotheken und der nahegelegenen Waldklinik.

Kulinarisch hat Jesteburg ebenfalls viel zu bieten: Von gemütlichen Cafés bis zu hochwertigen Restaurants findet sich für jeden Geschmack das Passende.

Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und genießen einen guten Ruf.

Ein besonderes Highlight ist der beliebte Märchenwanderweg, der Jung und Alt begeistert. Die umliegenden Wälder, Felder und Heideflächen laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein – ein ideales Umfeld für alle, die die Natur lieben und zugleich die Nähe zur Metropole Hamburg schätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



begehbarer Kleider

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

